

BONUS FACCIATE

Bonus facciate: le risposte agli interpelli del 2021

Il bonus facciate viene riproposto anche nel 2022, seppure nella misura ridotta del 60%. Rimane quindi di grande utilità tener conto degli orientamenti già espressi da parte dell'Agenzia delle entrate nelle sue risposte ad interpelli del 2021 che riportiamo di seguito.

a cura di **Elena Ferrari**
Dottore commercialista

BONUS FACCIATE: - LE RISPOSTE DEL FISCO AGLI INTERPELLI DEL 2021

Soggetti e immobili interessati al bonus facciate (RI n. 23 dell'8.1.2021)

Il quesito

Si chiede all'Agenzia se sia possibile accedere al bonus facciate per un condominio che ricade in parte in "zona di completamento B3" e per la restante superficie in zona attività terziarie, di cui è stata utilizzata esclusivamente l'aliquota volumetrica ad uso residenziale nella misura massima del 50% del volume ammesso, assimilabile quindi alla zona B.

La risposta

Ai fini del bonus facciate, gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali "A" o "B" individuate dal D.M. 1444/1968.

Nella circ. n. 2/E/2020 è stato precisato che, ai fini del bonus facciate, l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto di intervento alle zone "A" o "B" deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Più in particolare, tale assimilazione deve essere attestata da una certificazione rilasciata dal comune competente.

Nel caso di specie il condominio può quindi fruire della detrazione, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla normativa, ottenendo una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza. Diversamente, l'agevolazione spetta limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente sulla "zona di completamento B3".

Condominio con facciate visibili solo parzialmente dall'esterno (RI n. 59 del 28.1.2021)

Il quesito

In un condominio in zona territoriale B vengono eseguiti alcuni lavori di ripristino dell'intonaco e dei frontalini dei poggiosi. Il condominio è composto da cinque piani fuori terra e, dalla strada pubblica, sono visibili solo tre lati: frontale e i due laterali, e non è visibile il piano terra delle due facciate laterali condominiali. Viene quindi chiesto all'Agenzia se il condominio possa accedere al bonus facciate con riguardo all'intervento eseguito sulle facciate laterali.

La risposta

Ove ricorrano tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, il bonus facciate spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate laterali dell'edificio anche se le stesse, come nel caso in esame, siano solo parzialmente visibili dalla strada (quattro piani su cinque). La valutazione in concreto di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dall'Agenzia delle entrate in sede di interpello.

Corpo di fabbrica di un complesso monumentale qualificato come attrezzatura di quartiere (RI n. 154 del 5.3.2021)

Il quesito

Il caso per il quale si chiede di poter accedere alla detrazione è quello di un corpo di fabbrica di un complesso monumentale posto all'interno di un chiostro con una facciata che ne delimita un lato. L'immobile è vincolato, si trova in Zona "A" ed è individuato come «Attrezzatura di quartiere». Questa attrezzatura è considerata pubblica o ad uso pubblico e per le attrezzature assoggettate ad uso pubblico i proprietari devono stipulare con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.

La risposta

Nel presupposto che la porzione di immobile sui cui sono operati gli interventi risulti visibile da suolo ad uso pubblico e sia stipulata in tale senso apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplini l'uso, l'Agenzia ritiene che gli interventi operati sulla facciata possano fruire della detrazione per bonus facciate (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti richiesti dalla norma).

Interventi realizzati su una palazzina parzialmente visibile da strada non classificata come pubblica ma ad uso pubblico (RI n. 337 del 12.5.2021)

Il quesito

L'intervento posto all'attenzione dell'Agenzia prevede il recupero dell'involucro esterno di una palazzina situata all'interno di un complesso residenziale costituito sia da palazzine con appartamenti che da ville isolate e a schiera. Il lato nord della palazzina è visibile dalla strada (comunale) di accesso al residence, mentre il lato sud della palazzina è visibile da una via che è parte integrante del complesso residenziale, costituendo una strada di affaccio anche di altre ville del complesso, ma al contempo non è una strada privata e chiusa, bensì su una strada dove circolano liberamente persone e mezzi provenienti sia dall'esterno che dall'interno del complesso residenziale, per cui ne deve essere riconosciuto un "uso pubblico", secondo i chiarimenti del Consiglio di Stato contenuti nella sentenza 2999/2020, che tra l'altro, sancisce il diritto di uso pubblico in favore di ciascun cittadino appartenente alla collettività cui l'uso pubblico pertiene.

La risposta

L'Agenzia ricorda che il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, con nota RU 0348403 del 9.11.2020, ha precisato che "si condivide l'interpretazione, che tiene conto anche dell'orientamento della Corte di Cassazione penale espressa con la sent. n. 2582 del 26.1.2011, secondo la quale una strada vicinale sia assimilabile ad una strada comunale, qualora ad uso pubblico, in quanto, come nel caso specifico, destinata al passaggio collettivo. Si ritiene pertanto che, nel caso in questione, costituendo l'edificio un organismo edilizio prospiciente strade destinate ad uso pubblico, i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno possono essere ammessi alle agevolazioni previste dalla citata normativa ed essere ammessi al bonus facciate". Pertanto, fermo restando che la valutazione, in concreto se la facciata sia visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili in sede di interpello, l'Agenzia ritiene che, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa, nel caso di specie sia ammesso utilizzare il bonus facciate.

Interventi realizzati da una società di cartolarizzazione dei proventi da gestione immobiliare (ReoCo) (RI n. 415 del 16.6.2021)

Il quesito

Una società veicolo d'appoggio nell'interesse esclusivo di un'operazione di cartolarizzazione di crediti deteriorati (c.d. "ReoCo") chiede di poter fruire del bonus facciate (e dell'ecobonus) pur se in assenza di reddito.

La risposta

La presenza di un vincolo di destinazione dei patrimoni segregati esclude a priori, in capo alla ReoCo, il possesso del reddito rilevante ai fini tributari. Considerato il peculiare regime giuridico-fiscale che caratterizza la società, in quanto società veicolo di appoggio (ReoCo) costituita nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione immobiliare, l'Agenzia ritiene che la stessa società non possa accedere al bonus facciate (oltre che all'ecobonus), in relazione agli interventi sul fabbricato detenuto in funzione dell'operazione di cartolarizzazione.

Interventi sui parapetti dei balconi e installazione corpi illuminanti (RI n. 482 del 15.7.2021)

Il quesito

Una società effettua lavori di restauro dei parapetti dei balconi di un hotel. I parapetti, costituiti da ringhiere metalliche e parti in vetro, vedrebbero aumentare la superficie delle porzioni vetrata, a discapito della parte metallica o, in alternativa, la modifica del disegno della ringhiera metallica, con la sostituzione in ogni caso del vetro, oramai obsoleto, con nuovi elementi, dello stesso materiale, ma con migliori caratteristiche in termini di sicurezza.

L'intervento prevede inoltre l'installazione di corpi illuminanti a soffitto o a parete, in corrispondenza balconi, al fine di rendere gradevole la vista e dare risalto all'architettura dell'edificio anche nelle ore notturne.

La risposta

Il bonus facciate spetta per le spese sostenute per l'intervento sui parapetti dei balconi, trattandosi di elementi costitutivi degli stessi balconi (cfr. risposta n. 289/2020 e circ. n. 2/E/2020). Con riferimento all'installazione dei corpi illuminanti a soffitto o a parete, nel presupposto che si tratti di opere accessorie e di completamento dell'intervento sulle facciate esterne nel suo insieme i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento (cfr. risposta n. 520/2020), il bonus facciate spetta nel caso in cui tali opere si rendano necessarie per motivi tecnici. Questo aspetto è desumibile, tra l'altro, dai documenti di progetto degli interventi nel loro complesso.

Spese per il rifacimento della facciata sostenute da un unico condomino (RI n. 499 del 21.7.2021)

Il quesito

Una persona fisica è comproprietaria, insieme alla moglie, di un appartamento sito in un mini condominio composto in totale da tre unità immobiliari. L'edificio è in possesso di tutti i requisiti necessari per accedere ai benefici del bonus facciate. La persona fisica vorrebbe eseguire i lavori di rifacimento della facciata dello stabile con il consenso unanime di tutti i condomini, accollandosi interamente, insieme alla moglie, le spese previste per l'intervento.

La risposta

È possibile avvalersi delle detrazioni fiscali previste ai fini del bonus facciate utilizzando un criterio diverso da quello legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dall'art. 1123 cod. civ., a condizione che, in conformità a tale articolo, l'assemblea dei condomini autorizzi l'esecuzione dei lavori e all'unanimità acconsenta al sostenimento delle spese da parte di chi è interessato agli interventi. Pertanto, la persona fisica e può sostenere interamente le spese previste per il rifacimento delle facciate e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale, a condizione che venga adottata una delibera condominiale all'unanimità che preveda l'autorizzazione ai lavori e il sostenimento della spesa solo in capo a tale persona.

**Fondo pensione
assoggettato ad imposta
sostitutiva
(RI n. 561 del 26.8.2021)**

Il quesito

Un fondo pensione preesistente soggetto passivo IRES chiede di poter agevolare bonus edilizi quale il bonus facciate attraverso i meccanismi alternativi della cessione del credito o dello sconto in fattura.

La risposta

Il fondo pensione, in qualità di soggetto IRES, può accedere alle detrazioni previste per la riqualificazione energetica e sismica dei fabbricati e per il recupero delle facciate degli immobili (sismabonus, ecobonus e bonus facciate) per le spese sostenute entro il 31.12.2021.

Considerato che la tassazione del patrimonio immobiliare direttamente detenuto dai fondi pensione preesistenti prevede un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari allo 0,50% calcolata annualmente sulle porzioni immobiliari di proprietà, il fondo non può utilizzare direttamente le detrazioni in diminuzione dell'imposta lorda, ma deve optare per le modalità alternative della cessione del credito o dello sconto in fattura.

**Ente non commerciale
titolare di un diritto di
enfiteusi
(RI n. 574 del 30.8.2021)**

Il quesito

Un'associazione privata ed apolitica senza fine di lucro con finalità di "convegno amichevole" ha sede in un antico edificio plurisecolare che occupa in base ad un diritto di enfiteusi ed è titolare di redditi da locazione soggetti a tassazione ordinaria.

L'associazione ritiene di poter fruire del bonus facciate optando per la cessione del credito o per lo sconto in fattura e quindi chiede se nel suo caso sussista il requisito soggettivo previsto dalla norma agevolativa.

La risposta

Il diritto di enfiteusi è un diritto reale di godimento che si concretizza nell'utilizzo di un fondo altrui con la percezione dei frutti a fronte dell'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico in denaro o in natura (artt. 957- 977 cod. civ.). Pertanto, il diritto di enfiteusi, in quanto diritto reale di godimento, costituisce titolo idoneo ai fini dell'accesso al bonus facciate. In presenza di tutti gli altri requisiti richiesti dalla normativa di riferimento, l'associazione, quale ente privato che non svolge attività commerciale, titolare di redditi di locazione soggetti a tassazione ordinaria, può rientrare tra i soggetti beneficiari del bonus facciate.

**Edificio visibile dal mare
e non da vie, strade o suoli
pubblici
(RI n. 595 del 16.9.2021)**

Il quesito

Un fabbricato ad uso residenziale rientra, secondo l'amministrazione comunale, all'interno della fascia B.

La facciata non risulta visibile da vie, strade o suoli pubblici, ma solo dal mare poiché l'edificio è situato in prossimità della costa. Il proprietario chiede di sapere se è possibile fruire del bonus facciate, anche se l'edificio affaccia sul mare e lo specchio acqueo antistante la proprietà o la scogliera demaniale da dove è visibile rientrano tra gli spazi ad uso pubblico.

La risposta

Il Ministero della cultura, con la nota R.U. 185460 del 9.7.2021, ha precisato che i lavori relativi ad un edificio situato in prossimità della costa che risulta visibile solo dal mare e non anche da vie, strade o suoli pubblici non ricadono nelle esclusioni, contenute anche nella circ. n. 2/E del 14.2.2020, previste per lavori su facciate interne di un edificio o su superfici confinanti con spazi interni, pertanto ha ritenuto agevolabili le relative spese. In considerazione di tale parere, l'Agenzia delle entrate ammette che, nel rispetto di tutte le condizioni e adempimenti richiesti dalla normativa in materia, al caso di specie risulti applicabile il bonus facciate.

Intervento su facciate di un museo visibili solo dal pubblico – Detraibilità e aliquota IVA (RI n. 606 del 17.9.2021)

Il quesito

Il caso posto all'attenzione dell'Agenzia è quello di una società locataria di un complesso immobiliare che comprende un immobile di categoria catastale A/9 (categoria che comprende castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico) destinato a museo ed altre attività connesse.

La società intende svolgere interventi di ripristino delle facciate dell'edificio e chiede se il bonus facciate possa spettare, oltre che per le facciate esterne, anche per gli interventi eseguiti sulle facciate interne del museo, nel presupposto che, pur non essendo visibili strada ad uso pubblico, possano comunque essere viste da una platea di utenti del museo.

Inoltre, sulla base del presupposto che i lavori da eseguire siano qualificabili come interventi di manutenzione straordinaria, la società chiede se possano fruire dell'aliquota IVA agevolata del 10%.

La risposta

Dal punto di vista del requisito soggettivo, l'intervento posto all'attenzione dell'agenzia potrebbe essere agevolato in quanto eseguito da parte di una società, mentre dal punto di vista dei requisiti oggettivi (tipo di immobile e tipo di intervento), nonostante non si pongano problemi con riguardo alla tipologia di immobile, che, al contrario di quanto previsto per altri tipi di bonus edilizi, permetterebbe l'accesso all'agevolazione anche se di particolare pregio, l'agevolazione viene preclusa per le spese sostenute per le facciate interne, anche se queste sono destinate ad essere viste da parte di un pubblico interessato alla visita al museo.

Ai fini IVA, le prestazioni di tinteggiatura delle pareti del museo possono essere assoggettate ad aliquota IVA ridotta, in quanto si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria eseguito su un'unità abitativa (pur se di particolare pregio perché accatastata con categoria catastale A/9) e sulle sue pertinenze.

Detrazione da parte di un solo condòmino per impegni presi in atto di compravendita (RI n. 628 del 28.9.2021)

Il quesito

Una fondazione approva un piano di dismissione del proprio patrimonio immobiliare che prevede la vendita di unità immobiliari in edifici di cui è totalmente proprietaria. Di conseguenza costituisce dei condòmini, restando proprietaria delle unità rimaste invendute.

Negli atti di compravendita la fondazione assume espressamente l'impegno di eseguire a sue spese alcuni lavori sull'intero complesso immobiliare (sia per la parte ancora di proprietà che per la parte già ceduta) e tale impegno viene accettato da tutti i neoproprietari.

La fondazione chiede quindi all'Agenzia se per gli interventi che è in procinto di eseguire, in presenza delle condizioni per accedere al bonus facciate:

- › possa detrarre tutte le spese che sostiene, sia in qualità di condòmino-intestatario delle fatture (per le unità abitative ancora di sua proprietà) che, sulla base dell'impegno assunto negli atti di compravendita, per tutte le unità abitative ormai cedute;
- › possa provvedere autonomamente e direttamente agli adempimenti connessi all'utilizzo dell'agevolazione, al posto dell'amministratore di condominio.

La risposta

Nel caso di intervento agevolabile ai fini del bonus facciate le cui spese vengono sostenute interamente da un solo condòmino (la fondazione), assume rilievo la possibilità di adottare una dichiarazione negoziale, una specifica convenzione stipulata in via privata fra i condòmini, che preveda, ex art. 1123 cod. civ., il superamento della necessità che le spese siano sostenute in proporzione alle quote millesimali.

Nel caso di specie, si può sostenere che la specifica convenzione prevista dall'art. 1123 cod. civ. sussista, in quanto tutti i condòmini, attraverso gli atti di compravendita, hanno acconsentito a far eseguire i lavori a spese della fondazione. Non è quindi necessaria una deliberazione dell'assemblea di condominio.

Pertanto, a parere dell'Agenzia, la fondazione può fruire della detrazione per le spese sostenute con riguardo alla totalità degli immobili interessati dall'intervento, a condizione che l'impegno ad eseguire i lavori a propria cura e spese e in totale autonomia gestionale risulti dai singoli rogiti stipulati e sia stato accettato ed autorizzato da tutti gli altri proprietari.

Dal punto di vista operativo, per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio gli adempimenti utili ad ottenere l'agevolazione devono essere effettuati dall'amministratore di condominio o da uno dei condòmini appositamente delegato da parte dell'amministratore.

Inoltre, tali adempimenti devono essere posti in essere in nome e per conto del condominio, pertanto le fatture devono essere intestate al condominio e non possono essere direttamente fatturate al condòmino che assume tutte le spese.

Nella sostanza, quindi, ai fini dell'esecuzione degli adempimenti la fondazione può farsi delegare espressamente da parte dell'amministratore, ma le fatture devono essere comunque intestate al condominio. A sua volta, il condominio assegnerà tutte le spese detraibili alla fondazione.

Sostituzione di parapetti, fornitura e posa di nuove tende e sistema di illuminazione notturna (RI n. 673 del 6.10.2021)

Il quesito

Un condominio intende eseguire un intervento consistente nella sostituzione dei parapetti dei balconi, nel rifacimento delle tende avvolgibili compatibili con nuove balaustre e nella realizzazione di un sistema di illuminazione notturna. Chiede quindi se tale intervento possa essere agevolato ai fini del bonus facciate

La risposta

Confermando quanto già chiarito in precedenza, l'Agenzia sostiene che i lavori riguardanti i **parapetti** sull'involucro esterno visibile dell'edificio sono agevolabili. In merito alla possibilità di agevolare le spese per rifacimento delle **tende avvolgibili**, l'Agenzia ricorda la precedente risposta ad interpello n. 520 del 4 novembre 2020, con la quale è stato chiarito che il bonus facciate spetta anche per lavori aggiuntivi a quelli riguardanti le facciate, quali smontaggio e rimontaggio delle tende solari o la loro sostituzione, a condizione che questo intervento si renda necessario per motivi tecnici, in quanto si tratti di opere accessorie e di completamento dell'intervento di isolamento della facciata esterna nel suo insieme ed i relativi costi siano strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento.

Nel nuovo caso posto all'attenzione dell'Agenzia non viene specificato nulla in ordine alla natura effettiva dell'intervento attinente le tende, pertanto l'Agenzia si limita a confermare che in linea generale le spese per il rifacimento delle tende avvolgibili non possono essere agevolate, ad eccezione del caso in cui risultino aggiuntive all'intervento edilizio agevolabile nel senso di costituirne opere accessorie e di completamento, sulla base di presupposti tecnici.

Con riguardo alla possibilità di agevolare le spese per l'installazione di un **sistema di illuminazione** della facciata, l'Agenzia, sulla base della considerazione secondo cui finalità della norma agevolativa è quella di incentivare interventi edilizi volti al decoro urbano, sostiene che questo intervento non possa essere agevolato in quanto non qualificabile come un intervento edilizio.

(Sul punto consultare anche la risposta ad interpello n. 482 del 15.7.2021, con la quale l'Agenzia, in linea con quanto già chiarito con la risposta n. 520/2020, ha ammesso la possibilità di agevolare l'installazione di corpi illuminanti a soffitto o a parete in corrispondenza dei balconi, a condizione che si tratti di opere accessorie e di completamento dell'intervento sulle facciate esterne nel suo insieme i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento e che tale installazione si renda necessaria dal punto di vista tecnico. Allo scopo di comprendere se ricorrono questi requisiti, assumono rilevanza i documenti di progetto dell'intervento nel suo complesso).

Interventi su lati di un edificio visibili solo dalla ferrovia (RI n. 805 del 10.12.2021)

Il quesito

Il proprietario di un immobile intende realizzare dei lavori di recupero dell'intero perimetro esterno di un edificio situato in una strada privata. Da una via pubblica, sono parzialmente visibili due porzioni di facciata, mentre dalla rete ferroviaria Firenze - Viareggio sono visibili tre facciate dell'edificio. Chiede quindi se è possibile fruire del bonus facciate per le spese sostenute sui lavori realizzati sull'intero perimetro esterno del fabbricato, anche se alcuni lati dell'edificio sono visibili solo dalla ferrovia e, in particolare, se la rete ferroviaria possa essere considerata come "suolo ad uso pubblico". La linea (intesa come suolo) fa parte del demanio pubblico ferroviario e la tratta Pistoia - Lucca (tratto di interesse) attraversa il Comune in rilevato rispetto al piano di campagna dell'abitazione, quindi con una maggiore visibilità sia dal suolo di impostazione della massicciata che dai passeggeri dei convogli.

La risposta

L'art. 822, comma 2, cod. civ. prevede che "Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate (...)", pertanto la rete ferroviaria può essere considerata quale "suolo ad uso pubblico". E' quindi da ritenere che i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno dell'edificio prospiciente la linea ferroviaria possano essere ammessi al bonus facciate.

Tipologia di interventi ammessi al bonus facciate (RI n. 816 del 15.12.2021)

Il quesito

Una società intende svolgere un intervento edilizio volto al ripristino delle facciate esterne di varie strutture collocate all'interno di un complesso immobiliare. Gli interventi riguardano la pulizia, il lavaggio, il trattamento anti salino, il ripristino dei giunti di malta e degli elementi ammalorati, la ricucitura di lesioni della muratura, ma anche il trattamento di cordoli in cemento armato deteriorati di coronamento di alcune facciate e i relativi parapetti in metallo (trattamento anticorrosivo e ritinteggiatura). La società chiede quindi di poter fruire del bonus facciate oltre che per tale intervento anche per il rifacimento dell'impermeabilizzazione e pavimentazione di una piazza aperta al pubblico accatastata come lastrico solare che costituisce la copertura del sottostante garage della struttura.

La risposta

Nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla normativa in materia di bonus facciate, la società può fruire del bonus facciate per gli interventi eseguiti sugli elementi della facciata che costituiscono esclusivamente la «struttura opaca verticale» dell'edificio visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Resta pertanto escluso dal beneficio l'intervento di rifacimento dell'impermeabilizzazione e pavimentazione del lastrico solare (anche se aperto al pubblico).

Interventi eseguiti solo su una porzione della facciata che interessa il perimetro dell'abitazione (RI n. 838 del 21.12.2021)

Il quesito

I proprietari di un appartamento sito in un edificio composto da più unità abitative non costituito in condominio chiedono di poter fruire del bonus facciate con riguardo ai lavori che interessino esclusivamente la porzione di facciata riguardante la loro unità immobiliare. Trattandosi di interventi su parti comuni dell'edificio e in assenza di un condominio formalmente costituito, in luogo della delibera assembleare di approvazione all'esecuzione dei lavori, vi è l'ulteriore dubbio se sia sufficiente o meno l'invio di una comunicazione di avvio dei lavori ai proprietari delle altre unità immobiliari, a mezzo raccomandata, con inizio degli interventi decorsi trenta giorni dal ricevimento delle raccomandate senza opposizione.

La risposta

L'Agenzia ritiene che anche un intervento parziale mirato a risolvere un problema localizzato solo su una porzione della facciata possa essere ammesso al bonus facciate anche se non interessa l'intera facciata visibile dell'edificio.

Con riferimento alla possibilità di sostituire la delibera assembleare con l'invio di una comunicazione di avvio dei lavori ai proprietari delle altre unità immobiliari, l'Agenzia ricorda che già con la circ. n. 7/E/2021 è stato precisato che, ai fini della fruizione del bonus facciate per interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, è necessario conservare ed esibire la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori nonché la ripartizione delle spese tra i condomini in base alla tabella millesimale o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti cod. civ.. Risulta quindi irrilevante la circostanza che il condominio non sia stato formalmente costituito atteso che, come ribadito dalla circ. n. 7/E/2021 e secondo consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento. Inoltre, anche al cosiddetto "condominio minimo", vale a dire un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli artt. 1129 e 1138 cod. civ. che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).
